



**Ein entscheidungs-
freudiger Immobilien-
manager: Der Entwurf
für ein neues WEG-
Gesetz will Verwaltern
mehr Handlungsvoll-
macht geben.**

FOTO: ALFEXE/STOCK.ADOBE.COM

Entwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz

Die Regierung möchte Verwaltern mehr Befugnisse geben

Das Bundesjustizministerium hat den Entwurf für ein gründlich überarbeitetes Wohnungseigentumsgesetz vorgelegt. So sehen die Schwerpunkte des Reformentwurfs aus, der sich seit Mitte Februar in der Ressortabstimmung befindet.

Thomas Meier, der Präsident des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter (BVI), fand auf dem Neujahrsempfang des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) große Worte. Nach seiner Einschätzung „stellt der vorgelegte Gesetzentwurf bisherige Grundsätze des WEG-Rechts auf den Kopf“. Und auch der Geschäftsführer des VDIV, Martin Kaßler, begrüßte den Reformentwurf mit den Worten: „Mehr Rechtssicherheit, mehr Verbraucherschutz und erleichterte Beschlussfassungen beispielsweise bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen waren längst überfällig.“

Unterdessen warnt der Verbraucherschutzverein „Wohnen im Eigentum“ (WiE) vor mehr Kompetenzen für den Verwalter, vor einer Aufwertung des Verwalters zu einer Art Manager der Wohnungseigentumsanlage. Auch der Verbraucherverband sieht einen großen

Reformbedarf, spricht vom „Tanker WEG“, der wieder flottgemacht werden müsse. Die Reform müsse allerdings vor allem in eine Richtung zielen: mehr direkte Kontrolle und Sanktionsinstrumente für Eigentümer gegenüber dem Verwalter. Nach einer ersten Einschätzung erklärte Gabriele Heinrich, Vorstand Wohnen im Eigentum: „Positiv bewerten wir unter anderem, dass Vereinfachungen bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wichtige Baumaßnahmen erleichtern. Der Entwurf enthält aber auch sehr risikobehaftete Regelungen, die zulasten der Wohnungseigentümer und des Verbraucherschutzes gehen. Insbesondere die geplante Stärkung der Position des Verwalters wird von WiE äußerst kritisch gesehen.“

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke forderte weitergehende Änderungen: „Die Rechte der vermietenden Wohnungseigentümer dürfen nicht durch Mieterrechte ein-

geschränkt werden. Hier ist der Vorschlag aus dem Ministerium noch nicht konsequent“, betonte Warnecke.

Mit dem nun vorgelegten Gesetzentwurf strebt die Bundesregierung erstmals nach zwölf Jahren eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts an. Dies ist aus Sicht der beiden Eigentümerverbände dringend geboten, um die über 800.000 Wohnungseigentümergeinschaften mit knapp neun Millionen Eigentumswohnungen auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Mit Blick auf die WEG-Verwaltung betonten beide Verbände, dass die Rechte der Wohnungseigentümer an oberster Stelle stehen müssten.

Werden also die Gewichte neu verteilt? Was steht im Reformentwurf des Bundesjustizministeriums?

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 20.

Fragen an BVI-Präsident Thomas Meier

„Auch ein besseres WEG muss gelebt werden“

Der Präsident des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter über mehr Befugnisse für Verwalter und das Misstrauen von Eigentümern gegen eine Gemeinschaft mit „Geschäftsführer“.



BVI-Präsident Thomas Meier eröffnete 2015 den 10. Deutschen Immobilienkongress. Damals noch in Kooperation mit dem BFW. Inzwischen gehen beide Verbände getrennte Wege.

FOTO: BVI

Auf dem ZIA-Neujahrsempfang haben Sie erklärt, der Reformentwurf stelle bisherige Grundsätze des WEG auf den Kopf. Was sind die substanzialen Veränderungen?

Zukünftig sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wesentlich einfacher umzusetzen, so sieht es jedenfalls der Gesetzentwurf vor. Das bezieht sich auf die E-Mobilität, den barrierefreien Aus- und Umbau und Maßnahmen des Einbruchschutzes. Der Beschlussweg für bauliche Veränderung soll generell vereinfacht werden. Das ist sicherlich sinnvoll. Ferner soll der Verwalter mehr Befugnisse bekommen. Das haben wir seit vielen Jahren gefordert. Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis soll erweitert werden. Der Verwalter würde tatsächlich zu einem Organ der Eigentümergemeinschaft, ähnlich dem Geschäftsführer einer GmbH mit unbeschränkter Vertretungsmacht für die Gemeinschaft im Außenverhältnis. Das ist geschickt, weil damit die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft, auch die des Verwalters, enorm gestärkt wird. Das halte ich für sehr wichtig. Substanzial ist darüber hinaus, dass die Gemeinschaft eindeutig als Trägerin der Verwaltung definiert wird und die unpräzisen Begriffe im aktuellen WEG beseitigt werden. Zukünftig gibt es nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die selbst Trägerin von Rechten und Pflichten ist. Das ist eine gute Sache.

Wohnen im Eigentum (WiE) sieht die Verschiebung der Verwalterkompetenzen Richtung Geschäftsführung sehr kritisch. Was sagen Sie dazu?

Ganz ehrlich, wenn der Verwalter heute qualifiziert ist, dafür kämpfen wir ja auch, dann sehe ich überhaupt kein Problem.

Zumal im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft – auch das sieht ja der Gesetzentwurf vor – die Vertretungsmacht eingeschränkt werden kann. Wenn die Organe funktionieren, wenn die Eigentümergemeinschaften funktionieren und der Verwalter professionell ist, habe ich da keinerlei Bedenken.

Stellt die geplante unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters ein erhöhtes Risiko für Eigentümer dar?

Das sehe ich nicht so, weil wie gesagt diese Vertretungsmacht im Innenverhältnis eingeschränkt werden kann. Der Verwalter ist daran gebunden und damit schadenersatzpflichtig, wenn er seine Kompetenzen im Außenverhältnis überschreitet. Die Reform kann nur dann optimal umgesetzt werden, wenn die handelnden Personen, also Eigentümer und Verwalter, professionell mit dieser Thematik umgehen. Allein durch die Änderung des WEG wird die Verwaltung nicht besser.

Verwalter sollen einmal im Jahr einen Vermögensbericht erstellen. Was ist der Unterschied zu WEG-Abrechnung und Wirtschaftsplan und wie stehen Sie zu dieser neuen Aufgabe?

Der Wirtschaftsplan enthält ja nur die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen. Das wird dann durch die Jahresabrechnung abgelöst, wenn die Ist-Kosten feststehen. Um dem Transparenzgrundsatz gerecht zu werden, müssen wir schon heute eine Vermögensübersicht liefern. Auch der BGH verlangt, Abrechnung und Vermögenssituation müssen transparent und nachvollziehbar sein. In der Praxis ist das häufig schwierig, weil das Einnahmen-Ausgaben-Prinzip und das Thema Abgrenzung die Transparenz erschweren. Wenn selbst Steuerberater Probleme mit der WEG-Abrechnung haben, kann man nachvollziehen, dass das allen anderen ebenso ergeht. Die Einführung einer Vermögensübersicht ist grundsätzlich gut. Aber das könnte man auch einfacher machen. Lass uns wie in jedem anderen Unternehmen eine Gewinn- und Verlust-Rechnung aufstellen oder eine Einnahmen-Ausgaben-

Rechnung und eine vereinfachte Bilanz dazu. Damit könnte klar gezeigt werden, was da ist.

Der neue § 29 besagt nicht mehr ausdrücklich, dass Verwaltungsbeiräte Rechnungsbelege und Kostenvoranschläge prüfen sollen. Bedeutet das einen Kontrollverlust für die Eigentümer?

Nein, überhaupt nicht. Das ist bisher eine Kann-Vorschrift. Und ehrlich gesagt, das Thema Angebote beschäftigt uns permanent. Wer definiert denn, wie viele Angebote ausreichend sind und dann sollen die Angebote vergleichbar sein. Mir soll mal ein Richter definieren, was vergleichbar ist. Das funktioniert in der Praxis einfach nicht. Deswegen glaube ich, dass die Prüfung von Kostenvoranschlägen nicht zwingend umgesetzt werden muss, weil das auch weit über das hinausgeht, was ein Beirat im Ehrenamt leisten kann. Unabhängig davon, kann jeder einzelne Eigentümer diese Prüfung vornehmen. Wir wissen alle, die wir uns mit WEG beschäftigen, die meisten interessiert das Thema nicht so stark. Da kommt dann wieder der Ruf nach einem Eigentümerführerschein hoch. Bevor du eine Immobilie für einen sechsstelligen Betrag kaufst, beschäftige dich bitte erst mal mit den Spielregeln des Wohnungseigentumsrechts.

Es gibt offenbar Eigentümer mit einem ausgeprägten Misstrauen gegen Verwalter. Glauben Sie, dass ein reformiertes WEG hier Brücken bauen kann?

Das mag schon gelingen, weil die Reform das WEG wesentlich praxisnäher machen soll. Aber ich wiederhole: Das Ganze muss gelebt werden. Das gelingt nur mit qualifizierten Marktteilnehmern. Das gilt für die Verwalter im Besonderen, aber auch für Eigentümer, die etwas sensibler mit den Themen Immobilie und Wohneigentum umgehen sollten. Das Gesetz allein wird uns nicht weiterbringen. Es muss gelebt und ausgestaltet werden. Und dazu bedarf es der Professionalität.

Danke, Herr Meier, für das Gespräch.

Das Interview führte Thomas Engelbrecht

Mehr Kompetenz für Verwalter – den Rahmen stecken die Eigentümer ab

Die originären Verwalterkompetenzen sollen dadurch gestärkt werden, dass Maßnahmen gewöhnlicher Verwaltung sowie Eilmaßnahmen auch ohne eine Beschlussfassung der Eigentümer unmittelbar durchgesetzt werden können. Im neuen § 27 heißt es dazu: „Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.“ Einschränkend formuliert Abs. 2: „Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten durch Beschluss einschränken oder erweitern.“

Unbeschränkte Vertretungsmacht für den Verwalter – Stärkung im Rechtsverkehr

Zukünftig soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich vertreten können. Seine Vertretungsmacht soll unbeschränkt sein und durch Vereinbarung oder Beschluss nicht beschränkt werden können. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, muss nicht mehr befürchten, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht. Dies diene zugleich dem Interesse der Wohnungseigentümer, über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer effizient am Rechtsverkehr teilnehmen zu können.

Eine Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durch den Verwalter (jetziger § 27 Abs. 2) sieht der Entwurf nicht mehr vor.

Erweiterte Rechte für Eigentümer – durch Berichtspflicht des Verwalters

Das Recht der Eigentümer auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen wird im Gesetz festgeschrieben. Neu: Der Verwalter hat einmal jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt. Eine Gemeinschaft soll sich leichter von ihrem Verwalter trennen können, wenn das Vertrauen verloren gegangen ist. Es soll dabei nicht mehr auf einen „wichtigen Grund“ ankommen. Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sollen nicht mehr zulässig sein.

Förderung von Elektroautos, Barrierefreiheit und Einbruchschutz – durch individuellen Rechtsanspruch

Jeder Wohnungseigentümer kann auf eigene Kosten eine Elektroladesäule einbauen, die



VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler: „Erweiterte Befugnisse für den Verwalter erfordern die Einführung eines Sachkundenachweises.“

Wohnung barrierefrei umbauen oder Einbruchschutz installieren lassen. Er braucht dazu keinen Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Auch Mietern in Eigentumswohnungen soll dieser Anspruch zustehen.

Bauliche Veränderungen herbeiführen – durch einfache Mehrheiten

Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu dauerhaften Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Bauliche Maßnahmen sollen grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können. Die überstimmte Minderheit soll mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt werden.

Aufwertung der Eigentümerversammlung – keine Hürden für Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung ist der zentrale Ort der Entscheidungsfindung. Sie wird aufgewertet, indem die Ladungsfrist von zwei auf vier Wochen verlängert wird. Außerdem: Der Referentenentwurf sieht vor, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben, sodass Versammlungen unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sind. Im neu gefassten § 25 heißt es jetzt ganz simpel: „Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.“

Im Zuge der Digitalisierung soll es zukünftig gestattet sein, dass einzelne Eigentümer online an einer Präsenzversammlung teilnehmen. Das alte WEG-Gesetz kennt nur die physische Zusammenkunft. Auch die elektronische Beschlussfassung im Umlaufverfahren soll gestattet werden.

Stärkung des Verwaltungsbeirates – Größe des Beirates frei wählbar

Die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat soll attraktiver werden, indem die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird. Zudem sieht der Entwurf eine Flexibilisierung dahingehend vor, dass die Wohnungseigentümer die Größe des Verwaltungsbeirats nach den Bedürfnissen ihrer Gemeinschaft festlegen können. Bislang schreibt das Gesetz in jeden Fall einen Vorsitzenden und zwei weitere Eigentümer als Beisitzer vor.

Mehr Effizienz in der Verwaltung – weniger Streit vor Gericht

Um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effizienter zu gestalten, soll die bisher unklare Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft (= Verband) klarer konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht werden.

Mit einer klareren Fassung der Vorschriften zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, baulichen Veränderungen und zur Entstehung der rechtsfähigen Gemeinschaft soll das Streitpotenzial in Eigentümergemeinschaften reduziert werden. Ergänzend hierzu soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern. So sind künftig beispielsweise Beschlussanfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft zu richten, statt alle Wohnungseigentümer zu verklagen.

Angleichung von Wohnungseigentums- und Mietrecht

Der Referentenentwurf sieht aufeinander abgestimmte Regelungen zur Förderung der Elektromobilität, des Gebrauchs durch Menschen mit Behinderung und zum Einbruchschutz und eine Duldungspflicht des Mieters bei Baumaßnahmen vor. Zur Harmonisierung der Betriebskostenabrechnung lautet der Entwurf eines geänderten § 556a Abs. 3: „Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen.“

Welche Knackpunkte gibt es? – Position des VDIV

In einer schriftlichen Stellungnahme an die IVV-Redaktion urteilt Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV): „Der Referentenentwurf bringt für Immobilienver-

waltungen einige Erleichterungen mit sich – aber auch neue Herausforderungen.“ Erschwerend auf die Verwalterpraxis auswirken dürfte sich, so seine Einschätzung, die vorgesehene Verlängerung der Einberufungsfrist zur Eigentümerversammlung von zwei auf vier Wochen sowie das 100-prozentige Beschlussquorum bei Umlaufbeschlüssen. Eine zusätzliche Herausforderung für den Verwalter bringe die Pflicht, jährlich einen Vermögensbericht zu formulieren. Martin Kaßler weist auch darauf hin, dass es der Reformentwurf Wohnungseigentümern zukünftig einfacher machen wolle, sich von einer Verwaltung zu trennen, wenn man mit der Leistung unzufrieden ist. „Es soll nicht mehr erforderlich sein, für das Abberufungsrecht auf das Vorliegen eines wichtigen Grunds abzustellen.“ Angesichts der geplanten erweiterten Vertretungsbefugnisse für Verwalter kritisiert der VDIV, dass der Gesetzgeber darauf verzichtet, Zugangsvoraussetzungen für die Ausübung des Berufs zu schaffen. Der Berufsverband fordert von der Politik schon lange die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienverwalter. Der VDIV werde im Gesetzgebungsverfahren darauf

hinwirken, dass ein Sachkundenachweis Eingang in die WEG-Reform findet, so Martin Kaßler gegenüber der IVV.

Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum

Auf Anfrage der Redaktion verwies Wohnen im Eigentum (WiE) auf das Positionspapier „Dienstleister oder Geschäftsführer“, das bereits im Juni letzten Jahres als Reaktion auf den Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe veröffentlicht wurde. Die grundsätzliche Position des Verbraucherschutzverbandes Wohnen im Eigentum lautet, die Vereinfachung der WEG-Verwaltung müsse ohne Stärkung der Verwalter möglich sein. WiE stellt sich dem Ziel der Reform entgegen, die Kompetenzen des Verwalters in Richtung von Geschäftsführern zu erweitern. Damit würden die Entscheidungsrechte der Eigentümer beschnitten und ihre Risiken deutlich erhöht. Doch die Kritik von WiE ist noch fundamentaler. Der Eigentümerverband sieht ein Verfassungsrecht angegriffen. Das Selbstbestimmungs- und Selbstorganisationrecht der Wohnungseigentümer würde beschnitten und man

„kratze“ an der Eigentumsgarantie, nach der Wohnungseigentum „echtes Eigentum“ sei. Nach dem jetzigen Recht liege die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich in den Händen der Wohnungseigentümer. Diese hätten die Kernkompetenz zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, also das alleinige Recht, sich selbst zu verwalten und zu organisieren. Es stehe für den WiE außer Frage, dass die Zuständigkeiten des Verwalters im Innenverhältnis und die Vertretungsrechte nach außen konkretisiert werden müssten, um die Verwaltung effizienter zu machen. Eine Konkretisierung dürfe aber keinesfalls zum Einfallstor für eine Generalklausel werden, die den Verwaltern ein weitergehendes Handeln ohne Beschluss ermöglicht.

Wie geht es weiter mit der Reform?

Das Bundesjustizministerium hat den beteiligten Ministerien und den Interessenverbänden eine Frist bis Mitte Februar für Stellungnahmen gesetzt. Argumente und Bedenken finden Eingang in die weitere Beratung des neuen Gesetzes.

Thomas Engelbrecht



Weil es heute schon 5 vor 12 ist Höchste Zeit für das Schindler Notrufsystem

Bis Ende 2020 müssen alle Aufzüge mit einem Notrufsystem ausgestattet sein. Allerhöchste Zeit, die fachmännische Umrüstung Ihrer Anlage zu beauftragen. Handeln Sie jetzt und erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorschriften schon heute!

Mehr Infos unter: www.schindler.com/notruf2020

